712/04

Den 6. december 2004 blev i sag nr. 62.929:

xxxxx xxxxxx xx
xxxxxx xxxxxx
xxxxxxxxx xxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxx

mod

Privatsikring
Codanhus
Gl. Kongevej 60
1790 København V

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring med ulovlighedsdækning i Privatsikring, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på den forsikrede ejendom.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning bl.a. under henvisning til, at det anmeldte forhold ikke er en dækningsberettigende skade, og at der heller ikke er nærliggende risiko for, at der vil indtræde en skade.

Det fremgår af sagen, at klagerne den 15/5 2003 overtog den forsikrede ejendom, der er opført i 1968. I forbindelse med renovering af køkkenet blev gulvet ophugget, og klagerne konstaterede i den forbindelse, at terrændækket var støbt direkte på et muldlag. Forholdet blev anmeldt til selskabet, som den 23/5 2003 foretog en besigtigelse af det.

Af skaderapporten fremgår bl.a.:

"Gulve i bryggers og badeværelse var betongulve med fliser, uisolerede. I øvrige rum er der lagt parketgulve på strøer med ca. 30-50 mm isolering. Betonklaplaget udgør ca. 8-10 cm.
Indvendige skillevægge, bestående af pudsede Leca-blokke, er opmuret direkte på terrændækket under underliggende sokkel. Huset er opført i 1968.
…
På besigtigelsestidspunktet blev der foretaget fugtmålinger i bund af bagmure og indvendige vægge samt på terrændæk, fodlister, parketgulve, strøer og opklodsning under strøer. Der kunne ikke konstateres unormale fugtforhold. Ligeledes blev det undersøgt, om udstøbningen på muld havde forårsaget sætninger. Der kunne intet steds konstateres sætninger i terrændækket, ligesom der heller ikke var sætningsrevner i vægge.
Køber påpegede dog, at der er mindre revner ved en døroverligger og en vinduesoverligger.
Disse revner er dog ikke forårsaget af sætning af væggene.

I henhold til bygningsreglementet af 1966, skal der opbygges et kapillarbrydende lag under terrændækket. Der er således tale om ulovligt forhold i henhold til bygningslovgivningen.
…
<u>Konklusion:</u>
Udstøbning af terrændækket på muld anses ikke for at være en dækningsberettiget skade. Ganske vist er forholdet ulovligt, men det har ikke medført skade på bygningen, ligesom der heller ikke er nærliggende risiko for skade. Huset har bestået i 35 år uden tegn på skade og sætning. Havde muldlaget indeholdt væsentlige mængder af organiske materialer (plantedele mv.), ville disse nu være under nedbrydning og sætninger ville være forekommet.

Køber påpeger, at havde han vidst, at dækket var udstøbt på muld, ville han ikke have købt huset og at det måske derfor kan være vanskeligt at sælge huset igen til en god pris.
Det er dog tvivlsomt om forholdet nedsætter bygningens værdi nævneværdigt, da der indtil nu ikke er sket skade og der næppe vil ske skade fremover.

> En eventuel udbedring vil kræve, at samtlige skillevægge og terrændækket nedbrydes. Dog vil køkken, badeværelse og bryggers ikke skulle dækkes, bortset fra skillevæggene, da køber forinden forholdet var opdaget, havde nedbrudt disse rum med henblik på en renovering."

Efter modtagelse af rapporten meddelte selskabet i skrivelse af 11/6 2003, at det anmeldte forhold ikke udgjorde en aktuel skade og heller ikke gav nærliggende risiko for skade på bygningen. Forholdet var således hverken dækket af standarddækningen eller i medfør af den udvidede dækning ved ulovlige bygningsindretninger.

I skrivelse af 18/9 2003 til selskabet anførte klagerens advokat, at forholdet vedrørende terrændækket nedsatte bygningens værdi eller brugbarhed i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder, og at forholdet derfor udgjorde en dækningsberettigende skade.

Selskabet fastholdt i skrivelse af 7/10 2003, at skadebegrebet ikke var opfyldt.

Klagernes advokat har i skrivelse af 17/2 2004 til nævnet fastholdt, at bygningens værdi som følge af det manglende terrændæk er nedsat svarende til udbedringsprisen. I relation til spørgsmålet om, hvorvidt forholdet er omfattet af forsikringens udvidede dækning ved ulovlige bygningsindretninger, anfører advokaten således:

> "Det fremgår af Bygningsreglement 1966, afsnit 5.3.1, at fundamenter i almindelighed skal være gennemgående og udføres til frostfri dybde, hvilket almindeligvis er min. 90 cm.
>
> I afsnit 5.6.5 er der, om gulvkonstruktioner direkte på terræn, foreskrevet følgende minimumskrav:
>
> at gulvkonstruktioner direkte på terræn kun må anlægges på fast og tør jordbund,
> at al muldjord og løs jord skal afgraves,
> at der under gulvkonstruktionen skal udlægges et mindst 15 cm tykt kapillarbrydende dæklag.

Det fremgår af taksatorens besigtigelse, at ingen af disse krav er opfyldt.

For så vidt angår bygningsmyndighedernes holdning til manglerne kan jeg oplyse, at jeg i dag har sendt en forespørgsel til R. Kommunes Tekniske Forvaltning og bedt om deres holdning til manglerne ved bygningsdelen.

Så snart svar herpå foreligger, vil jeg sende dette til ankenævnet."

Den 26/2 2004 modtog nævnet en kopi af skrivelse af 24/2 2004 fra klagerens kommune. Heraf fremgår bl.a.:

"R. Kommune skal hermed meddele, at der vil blive givet afslag på en eventuel ansøgning om dispensation for bevarelse af terrændækket direkte på muldlag og uden kapillarbrydende lag, og det må ligeledes forventes, at vi vil meddele påbud om lovliggørelse af terrændækskonstruktionen jfr. byggelovens § 16 A stk. 3.

Begrundelsen for at der ikke kan meddeles dispensation er, at det gennem de sidste mange år har været god byggekutyme at afrømme muldlaget (et muldlag består af humus og organisk materialer) på grund af risiko for sætningsskader, fugtophobning og lugtgener.

I bygningsreglementet 1966 (BR 1966) og i de efterfølgende bygningsreglementer er det præciseret, at muldlaget altid skal fjernes før der opbygges et kapillarbrydende lag.
I BR 1966 kap. 5.6.5 om gulvkonstruktioner direkte på terræn, er foreskrevet et 15 cm tykt kapillarbrydende drænlag bestående af et ikke-fugtsugende uorganisk materiale."

Selskabet har i skrivelse af 23/3 2004 til nævnet fastholdt afslaget på forsikringsdækning med følgende begrundelse:

"Det er vores opfattelse, at det er uden hold i virkeligheden, når advokat F. anfører, at konstruktionsfejlen i sig selv medfører en værdiforringelse af ejendommen, henset til at konstruktionsfejlen ikke har givet anledning til gener/aktuelle problemer i de 35 år ejendommen har eksisteret.

Herudover bemærker vi, at afgørende for om der foreligger en dækningsberettiget skade på ejerskifteforsikringen - såvel standarddækningen som den udvidede dækning - er hvorledes ejendommen fremtræder, når vores kunde overtager ejendommen.

Det er således uden betydning, hvis der fremkommer myndighedskrav i forbindelse med en efterfølgende renovering af ejendommen som ikke ville være fremkommet, hvis nuværende ejer blot havde benyttet ejendommen på samme måde som tidligere ejer.

Det forhold at ny ejer går i gang med at opbryde gulvene konstituerer således ikke et dækningsberettiget forhold, såfremt det er med baggrund i denne renovering at kommunen evt. udsteder påbud om lovliggørelse, jfr. forudsætningsvis principperne i præmisserne i AK 60.584.

…

For så vidt angår dækning på specialdækningen fremgår det bl.a. af forsikringsbetingelserne, at det er en forudsætning for dækning at der ikke kan opnås dispensation.

Det giver ingen mening at søge om dispensation fra opfyldelse af nogle bygningsmæssige regler, såfremt der ikke forinden er udstedt et påbud og/eller der kan udstedes påbud af en offentlig myndighed. Der er således tale om 2 sider af samme sag.

Det er således fortsat vores opfattelse, at det er en grundbetingelse for dækning under udvidet dækning;

- at der foreligger en overtrædelse af et bygningsreglement,
- at denne overtrædelse kan/og de facto påbydes lovliggjort af kommunen eller andre offentlige myndigheder
- at den pågældende myndighed ikke vil dispensere fra reglerne

Det gøres gældende:

at kommunen de facto ikke har meddelt påbud om lovliggørelse, men alene har udtalt sig hypotetisk på et i øvrigt ufyldestgørende grundlag

…

at det er uklart om et påbud om lovliggørelse i det hele taget vil blive udstedt af kommunen,

at de forhold som kommunen nævner i brevet som baggrund for reglerne om kapillarbrydende lag; nemlig risiko for sætningsskader, fugtophobninger og lugtgener netop ikke er til stede i nærværende sag. Der er således tale om forhold der har bestået i 40 år uden at have givet anledning til sætningsskader ligesom vores taksator ikke har kunnet måle fugt i konstruktionerne. Forudsætningerne for at påbyde lovliggørelse er således ikke opfyldt,

at kommunen ikke har besigtiget forholdene, hvorfor kommunen ikke kan udtale sig om sandsynligheden for at påbud kan udstedes

at kommunen ikke har hjemmel til at udstede et sådant påbud på det foreliggende grundlag.

Hvis kommunen de facto udsteder et sådant påbud vil Codan anke dette, idet vi ikke mener der er baggrund for at udstede et sådant påbud.

…

Endelig bemærker vi, at såfremt kommunen stiller krav om lovliggørelse som følge af at vores kunde bygger om/renoverer ejendommen, er dette ejerskifteforsikringen uvedkommende."

Klagerens advokat har i skrivelse af 22/4 2004 til nævnet bl.a. givet udtryk for, at de krav vedrørende dækning for ulovlige bygningsindretninger, som selskabet har opstillet, er nye og skærpede og ikke kan udledes af forsikringsbetingelserne.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**5 Hvad dækker forsikringen?**

7. 62.929

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

…

Udvidet dækning

For Udvidet dækning gælder følgende betingelser samt betingelserne for Standarddækning og Fællesbestemmelserne for ejerskifteforsikring.

1 Dækningen omfatter:

- ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter på opførelses-/udførelsestidspunktet, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne."

Nævnet udtaler:

Nævnet har gennemgået sagen og finder det ikke sandsynliggjort, at der er tale om skade eller nærliggende risiko for skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning i medfør af ejerskifteforsikringen.

Forholdet skal herefter bedømmes efter forsikringsbetingelsernes udvidede dækning vedrørende ulovlige bygningsindretninger.

Nævnet finder, at skadebegrebet under den udvidede ulovlighedsdækning efter forsikringsbetingelsernes formulering må forstås således, at ulovligheden i sig selv udgør en skade. Selskabet kan derfor ikke stille krav om, at forholdet yderligere skal opfylde skadebegrebet, således som dette er defineret i standarddækningen.

Nævnet finder endvidere, at selskabet - som sket - er berettiget til at kræve, at klagerne formelt ansøger om dispensation hos myndighederne, før der er pligt til at yde forsikringsdækning. Således som sagen foreligger oplyst, har klagerne ikke efterkommet selskabets opfordring hertil, hvorfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand